

Manual de l'habitatge cooperatiu





Introducció

Encara que durant l'època del boom immobiliari es van construir milers i milers d'habitatges, molts dels quals estan buits, ens trobem que moltes persones han de dedicar la major part de la seva renda per tenir un lloc on viure, han d'hipotecar-se durant quasi tota la vida, o senzillament no poden comprar o llogar cap habitatge, com passa a molta gent jove que no es pot emancipar. Això comporta que el dret a l'habitatge no queda garantit.

Malgrat tot, emergeixen alternatives per satisfer aquesta necessitat humana bàsica. Es tracta de models que parteixen d'una concepció de l'habitatge com a bé d'ús, no especulatiu, i que aporten valors com el sentit col·lectiu, la corresponsabilitat, la transparència en la gestió i l'ajut mutu.

Si fem una mica d'història, ens adonarem que sempre hi ha hagut alternatives. Fa cent anys, la manca d'habitatge a preu assequible va fer que es promoguessin les primeres cooperatives d'habitatge en règim de propietat a Catalunya, molts cops lligades a gremis professionals. A principis del segle XX també van néixer a altres països europeus les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús. Avui, una de cada tres persones de Copenhaguen (Dinamarca) viu en habitatges d'aquesta tipologia, conegut com a **model andel**. A l'Uruguai, existeixen quatre-centes **cooperatives d'habitatge per l'ajuda mútua**, que donen sostre a unes 25.000 persones, fruit d'un moviment popular que es va



Introducció

1.

iniciar a la dècada de 1960. El model de cessió d'ús també s'aplica amb èxit a Alemanya i el Canadà.

A Catalunya, aquest model va arribar l'any 2004, introduït per **Sostre Cívic**. La propietat dels habitatges està en mans de la cooperativa d'habitatge mentre que les persones sòcies en són les usuàries i gaudeixen del seu ús per un període indefinit.

Actualment, aquest model conviu amb el cooperativisme d'habitatge en règim de propietat, en què generalment es constitueix una cooperativa per construir una promoció immobiliària i després es ven cada habitatge en divisió horitzontal.

Mitjançant aquest manual coneixerem el model de cooperativisme en règim de propietat i aprofundirem en la cooperativa en cessió d'ús. A més, també explicarem la masoveria urbana, el dret de superfície, la copropietat (propietat compartida i propietat temporal) i el cohabitatge. Totes són experiències que, en més o menys mesura, fomenten solucions al problema de l'habitatge des de la cooperació, la comunitat i l'autogestió.



Característiques

Tradicionalment, el lloguer ha estat el mecanisme alternatiu a la compra al nostre país, però sempre se l'ha menystingut perquè les lleis d'arrendaments han acostumat a deixar la persona inquilina en una situació de precarietat. Avui existeixen altres experiències i models que ofereixen l'estabilitat que el règim de lloguer no té. A grans trets, tenen les característiques següents:

- Fan efectiu el dret a l'habitatge.
- Ofereixen una estabilitat elevada en comparació del lloguer.
- Promouen que les persones usuàries de l'habitatge es responsabilitzin de gestionar-lo i mantenir-lo.
- Permeten construir projectes de convivència col·lectiva, especialment en el cas de les cooperatives de cessió d'ús.
- Tenen com a objectiu assolir un cost inferior a la compra.
- Permeten recórrer al finançament de la banca ètica, ja que aquestes entitats financen projectes de transformació social i aquestes iniciatives alternatives d'habitatge s'hi adiuuen molt bé.

Tot seguit repassem les principals formes alternatives d'accés i tinença de l'habitatge.



La cessió d'ús és un model a cavall entre l'habitatge de propietat i el de lloguer.

El cooperativisme d'habitatge en propietat

Actualment, és la tipologia d'habitatge cooperatiu més estesa a Catalunya. A Barcelona, les primeres cooperatives d'habitatge en propietat es van crear a principis del segle XX, en el context de l'aprovació de la Llei de cases barates (1911). A la dècada de 1960 es produí un relleu del model, en un moment en què la població metropolitana acollia moltes persones nouvingudes, amb cooperatives com **Sagrat Cor** (Sant Martí) i la **Cooperativa Obrera de Viviendas** (El Prat de Llobregat). A finals del segle XX, es produí una tercera fase del cooperativisme d'habitatge vinculada al moviment veïnal i als sindicats, amb cooperatives com **Habitatge Entorn**. En els darrers vint anys, aquesta tipologia ha edificat 20.000 habitatges al nostre país, pràcticament tots en règim de protecció oficial.

Les cooperatives d'habitatge tenen l'objecte de procurar a preu de cost habitatges, serveis o edificacions complementàries a llurs socis, organitzar-ne l'ús d'elements comuns i regular-ne l'administració, la conservació i la millora. Poden adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys; rehabilitar habitatges, locals i edificacions per destinar-los als i les sòcies, i també poden fer habitatges per cedir-los mitjançant el règim d'ús i gaudi per a ús habitual i permanent, bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitat (Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives).

En aquest model, la persona sòcia participa com a cooperativista en el procés de construcció de l'habitatge, durant el qual paga unes quotes. Després, quan es fa el lliurament de les claus i es crea la comunitat de propietaris, la cooperativa se sol dissoldre.

Cooperativisme d'habitatge de cessió d'ús (MCU)

El MCU suposa un model diferent del cooperativisme d'habitatge que s'havia impulsat a Catalunya, en què es constitueix una cooperativa per construir l'edifici i, després, es ven cadascun dels habitatges a una persona sòcia en divisió horitzontal, de manera que la cooperativa sovint desapareix o, si no, s'encarrega només del manteniment dels habitatges i, tan sols excepcionalment com la COV duu a terme noves promocions i serveis per a les persones sòcies.

En el model de cessió d'ús, els habitatges són de la cooperativa i no es poden transformar en propietat privada. Aquesta tipologia implica que les persones que utilitzen els habitatges són sòcies de la cooperativa, encara que també s'hi pot afegir com a sòcia col·laboradora l'administració pública, que facilita el sòl.



La cessió d'ús s'estableix mitjançant un contracte pel qual la cooperativa cedeix l'ús d'un habitatge per un temps indefinit a les persones sòcies, les quals es comprometen a pagar un import mensual determinat.

Es tracta d'un model a cavall entre la propietat i el lloguer, en què la tinença de l'immoble pertany a la cooperativa i les persones que en són sòcies participen i gaudeixen d'un dret d'ús indefinit, transmissible i a un preu assequible. Aquest manual dedica un apartat a una de les experiències més recents d'aquest tipus, **La Borda**.

Masoveria urbana

La masoveria urbana s'inspira en la masoveria tradicional, molt arrelada a les zones rurals de Catalunya. Mitjançant aquests tipus de contractes, la propietat d'una finca rústica cedeix habitatge i terres a les persones masoveres per un període de temps determinat, i a canvi aquestes es comprometen a mantenir la finca i a lliurar una part dels fruits que produeix.

En el cas de la masoveria urbana, la propietat cedeix l'ús d'un habitatge a canvi que les persones usuàries assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment acordades. Aquestes obres poden tenir diferents envergadures i objectius –que van des d'actuacions rutinàries fins a obres estructurals– i també es poden acordar millores en eficiència energètica, per exemple.

La forma més habitual de masoveria en entorns urbans es dona entre particulars mitjançant un contracte directe, si bé en altres casos s'han assajat fórmules mixtes amb la intervenció de la masoveria, la propietat i l'administració.

Abans de signar el contracte de masoveria, s'han d'acordar les obres que es duran a terme. Si són actuacions estructurals, una persona tècnica haurà de valorar l'estat de l'immoble i, fins i tot, el projecte l'haurà d'elaborar un equip.

Si es té capacitat per efectuar les obres necessàries, la masoveria urbana permet un accés assequible a l'habitatge i garanteix la preservació de l'entorn. Pel que fa a la propietat, un cop finalitzat el contracte pot disposar de l'habitatge estant en condicions sense haver-hi invertit.

Dret de superfície i copropietat

El dret de superfície permet edificar o disposar d'una finca ja existent en propietat aliena, durant un període de temps convingut. La persona superficiària té la pro-



Compartir espais és una opció de vida que permet canviar la manera de relacionar-se i d'entendre l'esfera domèstica.

pietat de les construccions, mentre que la propietat del sòl la deté una altra persona, com pot ser l'Administració. Aquest model ofereix la seguretat d'ús de la compra, perquè el període del contracte és molt llarg, pagant una hipoteca inferior a la derivada d'una compra.

Pel que fa a la copropietat, es tracta d'un model intermedi entre la compra i el lloguer que busca posar condicionaments a la tinença, com el temps (propietat temporal) o l'adquisició progressiva (propietat compartida).

Aspectes transversals: cohabitatge, participació en el disseny i autoconstrucció

Tots aquests models brinden un ventall de possibilitats que ens poden ser molt útils, com ara el cohabitatge. Més que un model alternatiu d'accedir a l'habitatge, el fet de compartir espais és una opció de vida que permet canviar la manera de relacionar-se i d'entendre l'esfera domèstica. Té moltes potencialitats: podem reduir costos, adaptar-nos als canvis d'estructura familiar i fomentar les relacions intergeneracionals.

Bàsicament, existeixen dues variants de cohabitatge. Una variant és la dels habitatges oberts, que solen ser de grans dimensions i disposen dels espais familiars mínims, perquè bàsicament la vida es desenvolupa en comunitat. L'estructura de l'habitatge potencia les relacions de convivència i, com a mínim, hi ha una part de l'economia que és compartida. L'altra variant és la de les comunitats formades per habitatges independents que disposen de tots els serveis per al seu ús autònom, però que reserven unes zones per a l'ús comunitari.

Per últim, tots aquests models permeten aplicar l'autoconstrucció, sigui exclusivament pels mateixos usuaris o bé amb acompanyament professional. En els casos de processos col·lectius, fer-se la casa la persona mateixa pot suposar un estalvi econòmic i teixir un vincle molt fort amb el seu habitatge. De la mateixa manera, les persones usuàries també poden intervenir en el disseny de la llar, tant si és una edificació nova com una reforma dels espais existents.



Experiències

Diversos models comparteixen uns valors i una filosofia sobre com accedir i gestionar l'habitatge; coneguem-ne ara algunes experiències concretes.

1. Experiències en cooperativisme d'habitatge

Cooperativa Obrera de Viviendas (COV)

La Cooperativa Obrera de Viviendas es va constituir l'any 1962, després d'un any de reunions, per donar resposta a la manca d'habitatge que patien les persones treballadores migrants del Prat de Llobregat. A partir de llavors, la COV va promoure la construcció d'habitatges per a les seves 998 persones sòcies a preus assequibles i va impulsar altres projectes, com cooperatives de consum, tallers de fusteria i lampisteria i, fins i tot, una agrupació escolar. L'any 1975, però, va haver de deixar de construir per culpa de la crisi i es va dedicar a gestionar el patrimoni. Amb el nou segle, la cooperativa es va relançar i va fer noves promocions (2009-2011) destinades principalment a les familiars de les primeres sòcies o a noves sòcies. En aquesta nova etapa, la COV també va apostar per fomentar el cooperativisme, per això es va implicar en el Pla de Dinamització de l'Economia Cooperativa del Prat.

Actualment, la COV ofereix diversos serveis (lloguer d'apartaments i locals comercials, rehabilitació d'obres,



Hi ha una sèrie d'experiències d'habitatge que aposten, d'una manera o altra, per la cooperació, la comunitat i l'autogestió.

administració de finques) i disposa del centre de dia Primer de Maig, destinat a l'atenció de les persones grans.

2. Experiències en cessió d'ús

Sostre Cívic fomenta iniciatives per fer efectiu el dret a l'habitatge i, específicament, desenvolupa el model de cessió d'ús de manera integral.

Sostre Cívic té dos pilars: d'una banda, és una cooperativa mixta de consumidors i usuaris i d'habitatges de cessió d'ús, sense ànim de lucre, considerada especialment protegida; de l'altra, és una associació, també sense ànim de lucre i declarada d'utilitat pública. Ha assessorat Cal Cases i Ca la Fou, dues experiències que expliquem tot seguit:

Cal Cases (Santa Maria d'Oló, Bages)

L'any 2007 es va constituir Cal Cases, la primera cooperativa en cessió d'ús de Catalunya. Les persones sòcies van comprar la masia, que és propietat de la cooperativa i que els cedeix el dret d'ús sobre un habitatge i uns espais comuns. Els espais comuns són a la masia, mentre que els habitatges s'ubiquen en mòduls de palla d'uns 60 m², autoconstruïts al seu voltant. Per al desenvolupament del projecte es va comptar amb el finançament inicial de Fiare i els costos de les obres es van reduir gràcies al treball de les persones usuàries.

Actualment, Cal Cases l'habiten una trentena de persones. La iniciativa, que va necessitar uns quants anys per madurar, neix d'un grup d'afinitat de l'**Ateneu Rosa de Foc** (Vila de Gràcia) que es va plantejar viure d'una altra manera. Cal Cases disposa d'horts comunitaris i un projecte d'elaboració de pasta ecològica, i està enxarxat amb els moviments socials de la comarca.

Ca la Fou (Cabrera d'Anoia)

Es tracta d'un espai situat en una antiga colònia tèxtil que va quedar abandonada a la dècada de 1960. L'any 2011 es va signar un contracte de lloguer amb dret a compra amb la cooperativa d'habitatges **Masos pel Desenvolupament**, vinculada a la **Cooperativa Integral Catalana (CIC)**, que alhora cedeix l'ús dels 27 habitatges i dels 28.000 m² d'espais de treball a les persones que hi viuen. El projecte promou la creació i difusió de projectes d'agroecologia, permacultura, tallers de reparació, tecnologia... En paraules de les persones que habiten l'espai, "hem passat de la protesta a la construcció d'alternatives i de mecanismes per viure fora del capitalisme de manera pacífica, creativa i cooperativa". Per tirar en-



davant el projecte i consolidar-lo, van rebre el suport de la banca ètica Fiare.

Entrepatis

Entrepatis és la primera cooperativa en règim de cessió d'ús de Madrid i agrupa unes vint famílies. Actualment, estan en converses tant amb l'ajuntament de la ciutat com amb els propietaris de terrenys privats amb l'objectiu de comprar un solar i començar a construir.

El projecte d'Entrepatis se sustenta sobre els tres pilars de la sostenibilitat: integral, ja que els veïns i veïnes formen part activa de les decisions que els afecten; mediambiental, perquè l'edifici ha de gestionar bé els recursos i generar el menor impacte possible; i econòmica, entenent que el projecte s'allunya de la propietat privada individual i es finançarà amb la banca ètica.

3. Experiències de masoveria urbana

Davant l'esclat de la bombolla immobiliària i les seves conseqüències econòmiques, han sorgit formes alternatives, més solidàries i sostenibles de garantir el dret a l'habitatge. En la masoveria urbana, la persona que és propietària d'un edifici o habitatge desocupat cedeix el dret a viure en la seva propietat a una persona o grup de persones que, a canvi de no pagar lloguer, es comprometen a reformar i/o mantenir l'habitatge en bones condicions.

La Mula (Can Baró, Horta Guinardó)

Masoveria Urbana per la Llar Alternativa (MULA) és la primera experiència de masoveria urbana de la ciutat de Barcelona, portada a terme amb l'ajut de la Cooperativa Integral Catalana. Tot va començar quan un grup de noies de 18 i 19 anys volien emancipar-se però no tenien gaires recursos econòmics per fer-ho. L'any 2012 van arribar a un acord amb la propietat del Xalet Mercedes a canvi d'un contracte de cinc anys (finalitza el juliol de 2017) amb dret a ús de l'habitatge a canvi de fer algunes reformes estructurals i a instal·lar els serveis d'aigua corrent i electricitat. Els tres primers anys es van fer reformes més estructurals, mentre que els dos darrers se n'estan fent de més concretes, així com de sostenibilitat i eficiència energètica. Per efectuar la primera fase de la reforma van engegar una campanya de microfinançament.

Apliquen un model d'economia mixta, amb despeses individuals i altres de compartides. Han calculat que el cost de treballar sis o set dies mensuals a la casa és el



En la masoveria urbana, la persona propietària cedeix a la llogatera el dret a viure en la seva propietat sense pagar lloguer, a canvi de reformar-la o preservar-la.

preu que haurà de pagar cada persona que hi visqui. D'aquesta manera –aportant temps– conviden persones afins al projecte i veïns i veïnes, i promouen una xarxa de relacions entre iguals.

Per arrencar, van començar convocant a un cafè el segon diumenge de cada mes, de manera molt informal. A mesura que anava passant el temps els veïns i veïnes s'anaven fent més seu l'espai de la casa (van arribar a ser 60 persones). Després, van decidir traslladar aquestes trobades a un altre espai.

Des de la Mula també es va impulsar una xarxa d'experiències de masoveria urbana amb l'objectiu de promoure l'habitatge en clau comunitària. En el marc d'aquesta xarxa, es van organitzar jornades de tasques rotatòries, actes informatius i de difusió del model, cafetes per autofinançar-se...

Projecte Sis Claus (Sant Cugat del Vallès)

Sis Claus és el primer projecte de masoveria urbana que es posa en marxa a Sant Cugat del Vallès. S'ubica a les antigues "Cases dels Mestres" de la Floresta, propietat del consistori, fa anys abandonades. L'origen, però, cal buscar-lo el 2014, quan es crea el col·lectiu **Sis Claus** (el nombre d'habitatges dels mestres), que aposta per un model d'habitatge no especulatiu i promou la collectivització de béns, terrenys, habitatges o immobles mitjançant un sistema cooperatiu. Després d'una ocupació com a mesura de pressió i d'una tanda de negociacions, al març de 2015 finalment es va aconseguir arribar a un acord per posar fil a l'agulla.

En el procés hi van intervenir quatre parts: el col·lectiu Sis Claus, l'ajuntament, Promusa (l'entitat que gestiona el parc immobiliari de protecció oficial del municipi) i Sostre Cívic, que obtindrà la cessió definitiva de les cases. Aquesta cooperativa tindrà el dret de superfície dels habitatges durant 75 anys i, juntament amb les persones adjudicatàries dels habitatges, s'encarregarà d'executar les obres i les rehabilitacions necessàries per viure-hi. Un cop acabades les obres, els masovers i masoveres pagaran un lloguer d'uns 220 euros, que podrà variar segons participin en les obres. El gener de 2016 es van saber les llistes dels primers masovers i masoveres de Sant Cugat.

"Habitent tots! Accions per al manteniment de l'habitatge"

Es tracta d'un projecte propi de la **Fundació SER. GI** (Girona) que té la finalitat de garantir el dret a



l'habitatge a aquelles persones i famílies que es troben en risc de perdre'l, oferint l'acompanyament que faciliti processos d'apoderament i autonomia. La fundació procura facilitar un habitatge alternatiu assequible per a aquelles persones que no puguin conservar l'habitatge actual (lloguer en règim de masoveria urbana, habitatge d'inclusió, habitatge de Borsa de Mediació...). La masoveria urbana és una de les alternatives amb què treballa la fundació, ja que hauria de permetre reduir considerablement l'import mensual de la renda del lloguer a canvi que les persones llogateres hi facin millores i el conservin adequadament.

4. Altres experiències: el cohabitatge sènior

En els darrers anys, l'esperança de vida ha augmentat considerablement, un fenomen que ha provocat el sorgiment d'un nombrós grup de persones que superen la seixantena que no es resigna a viure en un geriàtric, sinó que busca fórmules que li ofereixin una millor qualitat de vida. Una d'aquestes fórmules és el cohabitatge sènior.

Segons el **moviment d'habitatges col·laboratius de persones grans (MOVICOMA)**, als països en què l'habitatge col·laboratiu entre persones grans fa més temps que existeix, s'ha constatat que ajuda a combatre la solitud i l'aïllament, així com augmenta la participació i l'apoderament ciutadà de la gent gran, la qual cosa afavoreix un envelliment més saludable i, per tant, amb un consum menor de recursos socio-sanitaris.

A Catalunya, Sostre Cívic desenvolupa projectes de cohabitatge sènior seguint el model de cooperativa de cessió d'ús. En general, es tracta d'habitatges amb zones individuals i d'altres on es fa la vida en comunitat (jardins, piscines, biblioteca, espai per a tallers o per allotjar familiars o amistats, etc.). Sostre Cívic ofereix l'assessorament jurídic i legal previ i fa l'acompanyament dels anomenats "grups llavor", que es creen al voltant de factors com la ubicació de l'habitatge, o l'afinitat i el model de gestió econòmica. Actualment n'hi ha cinc, els quals estan definint quin projecte de cohabitatge volen crear mitjançant tallers participatius en què, per exemple, es decideixen aspectes relacionats amb l'autonomia de cadascú, el grau d'intergeneracionalitat o si es vol disposar d'assistència mèdica. Si aquests grups germinen, entraran en la segona fase del procés, que consisteix a definir el projecte, resoldre el finançament, fer els contractes d'obra, etc.



Procés de creació i primers passos

Tot seguit descrivim els passos necessaris per promoure un habitatge cooperatiu. Abans de començar, cal tenir ben presents tres àmbits: la construcció del grup que impulsarà el projecte i la dinàmica col·lectiva, la viabilitat jurídica i tècnica del projecte i la seva viabilitat econòmica i financera.

1. Definició del projecte col·lectiu

Prèviament, s'han de definir en línies generals com serà el projecte i quin grau d'implicació caldrà. En aquest sentit, si les persones es coneixen abans ja tindrem una base de criteris que ens servirà per començar. També és important conèixer experiències inspiradores, així com pensar en aquells aspectes del projecte que considerem irrenunciables.

2. Localització i identificació de l'immoble o solar on es vol fer el projecte

L'estat del mercat immobiliari fa molt difícil trobar un solar buit a la ciutat i tenir la capacitat econòmica per comprar-lo. Per això, en molts casos, les cooperatives d'habitatge se centren en la rehabilitació d'immobles abandonats o en desús. Si és així, serà molt útil disposar d'un cens d'ha-



L'habitatge cooperatiu implica un compromís per part de les persones sòcies a mitjà o a llarg termini.

bitatges buits. Després, caldrà identificar i contactar amb la propietat (preguntant al veïnat o anant al Registre de la Propietat) i explorar les possibilitats d'acord per poder-hi establir el projecte.

3. Cerca de la viabilitat econòmica

S'han de saber les necessitats d'inversió que requereix el projecte i contrastar-les amb les possibilitats econòmiques de les persones implicades. Si cal, s'hauran de buscar altres fonts de finançament complementari i, potser, pensar a fer una hipoteca.

4. Formalització jurídica i contractual

Tots els projectes necessiten formalització. Ho exigeix la llei, però també és indispensable per aclarir molt bé tots els detalls i evitar, així, mals entesos i conflictes posteriors.

En el cas d'haver de constituir una cooperativa d'habitatge, haurem de redactar uns estatuts que defineixin l'objecte social, els òrgans socials, el règim econòmic... Si es tracta d'una cooperativa d'habitatge de propietat, aquesta escripturarà cada pis a les persones sòcies una vegada s'hagi acabat l'obra. Per tant, l'immoble pertanyerà a cada soci o sòcia i no a la cooperativa.

Si, en canvi, es tracta d'una cooperativa d'habitatge de cessió d'ús, aleshores caldrà establir un contracte entre les persones sòcies i la cooperativa que regularà l'ús dels habitatges. Serà semblant al contracte de lloguer, però en aquest cas l'acord se subscriurà entre la cooperativa (propietària i cedent de l'habitatge) i la persona usuària (cessionària). Les clàusules d'aquest contracte fixaran aspectes com el pagament de les quotes, el pagament dels serveis comuns, quines obres són comunitàries... Pel que fa al reglament de règim intern, es tracta d'un document que regularà el funcionament de l'edifici i que desplegarà alguns aspectes que haurem reflectit de manera general als estatuts. D'aquesta manera, garantirem que els habitatges es mantindran en bon estat i podrem valorar les millores incorporades per les persones usuàries quan els abandonin.

5. Realització de l'obra

Si s'han de fer abans d'entrar-hi a viure, el finançament serà més alt, ja que el cost de les actuacions s'ha de donar a l'inici del projecte. Si es fan més endavant (en el cas de la masoveria urbana), existeix la possibilitat de



reduir els costos de les obres, perquè les podem fer amb la participació de les persones usuàries i d'una manera progressiva.

6. Acord de règim intern per promoure i facilitar la convivència

Qualsevol projecte ha de tenir el seu model de governança. Quan és de l'economia social i solidària aquest model ha de ser democràtic i participatiu. Si, a més, l'objecte social del projecte cooperatiu és l'habitatge i, per tant, les persones que hi participen, a més d'haver de gestionar el projecte, viuran juntes o seran veïnes, aleshores és clar que caldrà elaborar col·lectivament un document de règim intern que promogui i faciliti la convivència.



Un exemple: La Borda

La Borda neix a Sants, un barri amb tradició cooperativa on els últims anys han germinat nombroses iniciatives que han revifat el moviment i l'han adaptat al nou context. El 2012, un grup de veïns i veïnes que es reunien en diferents espais del barri (Can Batlló, Ampa, assemblees d'entitats i col·lectius...) van començar a plantejar-se què podien fer per millorar la situació de l'habitatge al barri i la ciutat. Amb aquest neguit i aquesta motivació naixia la Borda, una nova experiència de lluita i de transformació per a un futur projecte de vida en comú.

Les persones de la Borda tenen clar que el projecte col·lectiu es fonamenta en la vida en comunitat, les relacions intergeneracionals i la sostenibilitat ecològica de l'habitatge. Per aquest motiu han cuidat el disseny, per una banda, dels espais comunitaris, reduint l'espai dels habitatges privats, i per l'altra, dels aspectes relacionats amb l'eficiència energètica, mitjançant materials, estructures i mecanismes adients.

Des del començament es van valorar diverses opcions per ubicar l'habitatge a **Can Batlló** per les possibilitats i pel context, tant social com simbòlic, que suposava. Finalment, l'Ajuntament els va facilitar un solar (d'habitatge de protecció oficial) en règim de cessió d'ús per 75 anys. Es tracta de la constitució del primer dret de superfície d'un solar municipal destinat a la construcció d'habitatges en cessió d'ús.



Els futurs habitants de l'edifici cooperatiu són conscients que no és el mateix estar en un context laboral o activista que iniciar un projecte de vida en comú.

El finançament del projecte sorgeix de les persones sòcies residents, de les sòcies col·laboradores i d'entitats de finances ètiques, com ara **Coop57**.

Les persones que formaven el grup inicial van elaborar uns primers estatuts i es constituïren com a associació a fi de tenir un organisme legal que els emparés. Una vegada van saber què volien, com ho volien i on ho volien va tenir lloc una presentació pública al barri. Va ser el gener del 2014 i va servir perquè el grup augmentés: van passar de ser unes 14 persones implicades a unes 60. Actualment són 38 persones adultes i 12 infants. Al setembre del 2014 es va constituir formalment la Cooperativa d'Habitatges la Borda.

El procés ha estat possible gràcies a les diferents comissions de la cooperativa i a totes les entitats voluntàries i professionals que han esmerçat temps i esforç per pensar, dissenyar i elaborar el projecte. Ha suposat un esforç considerable i ha calgut treballar conjuntament amb professionals de diferents sectors per aconseguir els objectius marcats en els diversos àmbits del projecte.

El treball conjunt s'ha donat de manera participativa i transparent (disseny, tria de l'habitatge, materials que s'empraran, etc.). Gràcies a aquest treball colze a colze, totes les persones i organitzacions implicades –tant futurs habitants com professionals– han adquirit grans aprenentatges en molts àmbits, que van des de temes relacionats amb l'eficiència energètica i la petjada ecològica tant personal com comunitària, passant per arquitectura, enginyeria, disseny i materials de construcció, de normatives legals i jurídiques, fins a aspectes relacionats amb la convivència, com ara entendre altres maneres de pensar o prioritzar la necessitat de les cures. Pel que fa als futurs residents, també són conscients que no és el mateix estar en un context laboral o activista que iniciar un projecte de vida en comú, amb tot el que comporta.

Internament, la cooperativa s'organitza en assemblees generals periòdiques i en comissions dintre de les quals hi ha grups de treball amb objectius tant a curt com a llarg termini. Les comissions són: comunicació, secretaria, model de convivència, jurídica, arquitectura i econòmica. Hi ha grups de treball com el de replicabilitat, suport mutu o d'acompanyament i seguiment.

La Borda està plenament connectada amb la xarxa d'entitats de Sants, de fet, neix d'aquesta xarxa i és el que és gràcies a ella. El grup de persones i entitats que, de



Un exemple: La Borda

5.

manera individual o col·lectiva, aboquen les seves forces, el seu temps i les seves experteses ha estat la que l'ha portat al moment actual: a punt de començar les obres (setembre de 2016) i amb la previsió d'acabar-les el 2017.

El col·lectiu de la Borda promou i participa en espais per a la difusió del model d'habitatge comunitari. Per exemple, són membres de la **Taula d'Habitatge de Barcelona** i de la **Xarxa d'Economia Solidària**, i foren convidats a la Feria de Economía Social y Solidaria de Madrid, on van compartir la seva experiència amb altres projectes semblants d'arreu de l'Estat.

Després de quatre anys treballant, reflexionant i ideant el que serà el projecte d'habitatge cooperatiu, un dels reptes de futur que se'ls presenten (encara que reconeixen que és ja una realitat) consisteix a acompanyar grups o comunitats ja constituïdes que vulguin començar un procés semblant al seu i en el qual la Borda pot aportar el seu coneixement i compartir els contactes i els vincles generats durant el procés.



Alguns reptes dels grups d'habitatge cooperatiu

1

El pes de la propietat en l'imaginari col·lectiu

En la mentalitat de gran part de la ciutadania, encara té molt de pes la propietat com a única forma d'accedir a l'habitatge amb plenes garanties. Costa trencar amb la idea de considerar l'habitatge com un bé d'inversió segur. Per tant, cal posar èmfasi a destacar que, mitjançant el model cooperatiu de cessió d'ús, es pot gaudir d'un habitatge per un temps indefinit i transmetre'l als familiars encara que la propietat no sigui individual.

2

La dimensió col·lectiva

Els nous models d'habitatge han de potenciar la dimensió col·lectiva dels projectes i fomentar la gestió conjunta dels espais comunitaris. Per facilitar aquests processos, calen eines, recursos i formació.

3

Intercooperar

Cal aprofitar tot el potencial per intercooperar amb altres àmbits que s'estan obrint camí (comunicacions, arquitectura, urbanisme, eficiència energètica, atenció a les persones...) i també teixir una xarxa sectorial amb iniciatives similars.



Alguns reptes de l'habitatge cooperatiu

6.

5

Un nou model de convivència

Molts dels edificis tradicionals es van construir sense pensar en la convivència entre veïns i veïnes. S'han de posar les bases d'una arquitectura i un urbanisme que tinguin en compte el sentit col·lectiu sense renunciar a disposar d'espais d'intimitat.

6

Polítiques per impulsar l'habitatge cooperatiu

És important treballar amb les administracions que tenen la capacitat d'impulsar polítiques per fomentar l'extensió de l'habitatge cooperatiu. En aquest sentit, les administracions locals poden impulsar mesures des de les oficines d'habitatge, estudiar les possibilitats de cedir terrenys municipals, formar tècnics i elaborar censos d'habitatges buits.

7

Incentius fiscals

Pel que fa al finançament i la fiscalitat, hi ha molt camp per córrer: s'ha de tenir en compte que l'Estat espanyol és, entre els estats de la UE, dels que menys fons públics destina a l'habitatge i no existeixen incentius fiscals de caràcter general per promoure figures com les cooperatives en cessió d'ús i la masoveria urbana. Es podrien impulsar mesures com rebaixes de l'impost sobre els béns immobles (IBI) i de les taxes de rehabilitació. Hi ha altres demandes més específiques per part de col·lectius que difonen la masoveria, com per exemple que els permisos de reforma incloguin l'autoconstrucció.



Directori per saber-ne més i per contactar

Models d'habitatge

Models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge (Consell Nacional de Joventut de Catalunya)
http://www.cnjc.cat/sites/default/files/u89/estudi_habitatge.pdf

Sostre Cívic
<http://sostrecivic.coop/>

Oficina d'habitatge Sant Cugat – Masoveria Urbana
<http://www.santcugat.cat/web/oficina-local-dhabitatge>

Moviment d'habitatges col·laboratius de gent gran (MOVICOMA)
<http://movicoma.blogs.uoc.edu/>

Informe andel:
<http://housekideak.wordpress.com/el-informe-andel/>

Federació Uruguaiana de Cooperatives d'Habitatge per l'Ajuda Mútua (FUCVAM)
<http://www.fucvam.org.uy/>

Experiències concretes

Ca la Fou
<http://calafou.org/>

COV
<http://www.cov-elprat.com/>

Cal Cases
<http://calcases.info/>

Entre Patios
<https://entrepatis.org/>

La Borda
<http://www.laborda.coop/>

La Mula (Can Baró)
<https://masoveriaurbana.wordpress.com/>

Projecte "Habitem tots! Accions per al manteniment de l'habitatge"
<http://www.fundaciosergi.org/programes/habitatge-2/habitatge/>

Projecte Sis Claus
<https://projecte6claus.wordpress.com/>